

二批次土拍落幕 国企央企占八成

孙鑫 刘海燕			
7月28日，上海第二轮土拍收官，34宗地块成功出让（含2幅城中村地块），涉及浦东新区、静安区、长宁区、普陀区、杨浦区、宝山区、闵行区、嘉定区、金山区、松江区、青浦区、奉贤区等12个地区，成交总价779.98亿元，总出让面积约234.76万平方米，平均成交楼面价为33224元/平方米，平均溢价率为4.49%。从拿地房企来看，多幅地块为联合体竞得，国企、央企拿地占8成，其中，保利发展、招商蛇口、华发拿地名列前茅，合计拿地13幅，占近4成。			

三成地块底价成交 外环热门地块溢价企企

二批次土拍共计有34幅地块出让，其中12幅地块底价成交（含2幅城中村地块），“零溢价”占比在35%左右，低于前几次集中土拍。反观上海首批次供地，40宗地块（含城中村），20宗地块底价成交，“零溢价”占比达50%。值得注意的是，3幅市区地块均零溢价出让，其中，静安天目地块由大宁资产竞得，杨浦内环江浦社区地块由保利发展&越秀地产联合拿下，而杨浦长海社区地块则被杨浦城投收入囊中。

此外，22幅地块为溢价成交，但仅闵行浦锦地块触发了随机值，12幅地块的溢价率逼近10%。这类地块大部分都不在市区，聚集在浦东川沙、唐镇、嘉定马陆、南门这些热门板块。其中溢价率最高的3幅地块分别为嘉定马陆地块溢价率9.81%，被保利发展&越秀联合竞得；长宁西郊地块9.67%，被上海城投竞得；浦东川沙地块溢价率9.44%，被陆

地块名称	成交价（亿元）	竞得者	溢价率
浦东新区航头镇商贸中心单元（PDS1-0203）A2A-06、A2B-04地块	31.658	祝港建设	0%
静安区天目社区C070102单元07-03地块	7.49	大宁资产	0%
杨浦区江浦社区R-05地块（大桥街道115街坊）	47.7476	保利建锦城市发展&越秀地产	0%
杨浦区长海社区025-07地块（长海路街道332街坊）	20.8816	杨浦城市建设投资	0%
松江区永丰街道SJC10011单元R17-02号地块	13.3659	松江新城建设开发集团	0%
青浦区夏阳街道达慧路南側J8D-01地块	3.7845	悦达地产	0%
奉贤区奉贤新城16单元28-05区域地块	7.45	奉贤发展	0%
奉贤区奉贤新城21单元E09D-02区域地块	14.37	奉贤发展	0%
奉贤区金汇镇40-04区域地块	7.2862	奉通置业	0%

地块名称	成交价（亿元）	竞得者	溢价率
普陀区中山北路社区C060202单元B2-18地块	34.2	保利发展&新世界&招商蛇口	1.18%
嘉定区嘉定新城远香湖中央活动区F18B-05地块	14.901	招商蛇口&南昌市政	9.24%
青浦区西虹桥沪青平公路北侧45-12、45-14地块	38.6	招商蛇口&象屿置业	1.44%
青浦区徐泾镇双联路北侧B6-01地块	44.843	招商蛇口&南昌市政	9.00%
闵行区吴泾镇紫竹科学园区MHP0-1004单元08A-03Ab地块	32.2291	招商蛇口&象屿置业	0%

地块名称	成交价（亿元）	竞得者	溢价率
杨浦区江浦社区R-05地块（大桥街道115街坊）	47.7476	保利发展&越秀	0%
普陀区中山北路社区C060202单元B2-18地块	34.2	保利发展&新世界&招商	1.18%
嘉定区嘉定新城（马陆镇）马陆南社区JDC1-2301单元23-01、29-01地块	47.429	保利发展&越秀	9.81%
杨浦区江浦社区S-09地块（大桥街道113街坊）	27.6355	保利发展&上海建工	7.80%
闵行区吴泾镇MHP0-0601单元16-05地块	21.05	保利发展&联发	0.19%

家嘴竞得。另外，有7幅地块溢价率在0%—2%，2幅地块溢价率在7%—8%。

招商蛇口、保利发展、华发拿地名列前茅

从拿地房企来看，二批次34幅地块中，13幅地块被3家房企竞得，占比约4成。招商蛇口参拍8幅中5幅、保利发展参拍14幅命中5幅、华发参拍8幅中4幅；其中，招商蛇口，延续了今年第一轮土拍热情，斩获了5幅

地块，包括青浦大虹桥的2幅地块、普陀中山北社区的1幅地块、嘉定远香湖1幅地块和闵行吴泾1幅地块。加之一批次土拍竞得的4幅地块，累计已拿地9宗，招商蛇口当之无愧成为土拍市场佼佼者。

此外，保利发展二批次土拍也表现非凡，采用联合体形式竞得5幅地块，与越秀联合2幅，与上海建工联合1幅，与联发联合1幅，与招商新世界联合1幅。

由上可见，此轮集中供地中，国企、央企依旧是拿地主角，占比约8成。除了保利发

重塑酒店资产价值生命力 国内首份酒店资产管理白皮书发布

孙鑫

日前，仲量联行发布国内首份酒店资产管理白皮书《重塑酒店资产价值生命力：2022年中国酒店资产管理白皮书》，通过对酒店资产管理领域的关键维度和指标的解读，对新趋势研判，助力酒店行业盘活存量资产、实现高效运营及快速复苏。

国内酒店品牌尚存提升空间

本次调查针对近百位酒店业主进行了问卷调查，获得了大量、丰富、时间跨度涵盖疫情前后（2019年和2021年）的13项重要的酒店运营指标和资产管理指标。参与调查的酒店遍布全国各主要区域，大部分为规模在200至400个房间，提供全服务的国际或国内连锁品牌酒店，其中70%为全权委托管理，自营和第三方管理各占17%，特许经营占5%，可以说是一次对中国酒店行业资产管理水平的全景描摹。

本次调研结果显示，多项数据指标均出现下滑。其中反映酒店运营管理和资产管理水平的资产周转率和资产报酬率，在2021年均低于国资委考核分配局编制的《企业绩效评价标准值》中记载的住宿和餐饮业全行业的平均值。同时，国内品牌酒店的人均创收能力、人均创利能力都仅相当于国际品牌酒店的55%和41%；且经营毛利率和息税折摊前收益率也均比国际品牌酒店低；但员工离职率则高于国际品牌酒店，说明在包括财务管理、人力资源管理等在内的资产管理层面，国内品牌还有较大的提升空间。

报告指出，国内酒店每间客房均摊面积10年来增加了30余平方米，显示出为数不



少的酒店业主盲目扩大建设，为日后发展埋下隐患。同时酒店的员工人均人力成本、总人力成本占比等指标有所上升，给管理工作带来挑战。在参与本次调研的酒店中，绝大部分业主对旗下品牌管理的酒店是通过业主代表或总部业主代表来进行资产管理的，而仅有三家酒店是聘用了专业的资产管理，显示出中国酒店资管之路依然任重道远。

专业资管助力 酒店行业由量变到质变

当前，中国经济正在从追求“量”向重视“质”转变，酒店行业也是如此。报告结合宏观经济大环境和行业现状指出，今后一两年间酒店行业将会出现如下趋势：从酒店数量看，虽然中国已经离世界第一酒店大国不远，但酒店交易并不频繁，也缺乏退出机制。随着“三道红线”调控持续、管理合同到期、资产管理理念成熟等原因，酒店资产交易量会出现上升；随着中国业主越来越专业，以及本土酒店管理人才队伍的不断壮大，在海外已经非常普遍的特许经营模式将会在国内持续增加。

随着差旅需求的恢复，高端酒店将会回归市场，不断满足人们对美好生活的向往；优

秀管理人才，特别是有资产管理理念的人才紧缺；第三方资产管理模式出现并获得发展，以及对存量酒店资产的精雕细琢，通过大修技改实现酒店的重新定位，从而让酒店资产焕发新生都将是酒店行业在短期内值得关注的发展方向。

仲量联行大中华区酒店及旅游地产事业部董事总经理周涛表示：在调研中，超过半数的业主认为专业酒店资产管理人还需要三到五年才会在中国出现，然而，在中国酒店行业面临严峻环境、即将迎来深刻变革的2022年，有远见的业主方已经开始行动，通过引入第三方专业机构来提升覆盖酒店投、融、建、管、退各阶段全生命周期的资产管理水平。资产管理的精髓是赋能酒店资产的发展，从而助力持有商业物业的企业在目前的宏观经济中能更好、更快地发展。此外，作为业主方通常会长期持有且兼具经营性质的不动产，与住宅、零售和办公楼等业态相比，酒店在资产管理层面有其特殊性和复杂性。基于对大量业主的调研所获得的数据，这份白皮书直观描绘出运营和资产管理指标变化，将为业内人士的未来决策提供有益的参考，从而赋能越来越多的酒店项目实现资产发展的目标。

龙光天曜开启认购

作为临港当之无愧的红盘标杆，龙光天曜自入市以来备受追捧，双开双罄的当红现象，市场有目共睹，今年2月，项目摘得全市楼盘销售套数TOP1的桂冠，1—3月斩获全市楼盘销售套数、面积双榜TOP3（数据来源克而瑞）。目前，龙光天曜三批次已取证，约85—117平方米品质高层、约117—133平方米奢适叠墅，8月4日已开启认购！高层均价2.9—3.1万/平方米。

龙光天曜的持续火爆，离不开醇熟配套资源的加持，102商住教示范区，是临港商业与文教资源的集萃地，含在建超23万方商业体量、21所名校的人文底色傲视全城，当之无愧的人居价值高地，也是临港人口集聚的核芯所在。

项目周边，港城新天地、百联生活中心、碧云商业街等商业林立，南汇新城城市公园、海昌海洋公园、航海博物馆等城市级配套环绕，繁华所见即所得！交通方面，城市中轴申港大道直通市区，27#线、南枫线轨交加持，板块未来价值将持续跃升！

作为临港核心区难得一见的综合体上盖住宅，龙光天曜天然享受到约13万方龙光蓝鲸世界的繁华加持，吃喝玩乐购一站式体验，下楼即达！与此同时，地块周边规划有邻里中心及类公园绿地，06—03小学在建，水华路家居城一街之隔，缤纷大城生活，步行即享。

龙光天曜正在认购的冬霖悦庭2期地块西临冬涟河，近揽滨河景观，环境优越；东临龙光蓝鲸世界大商业。项目将推出401套房源，其中大户型占比超40%，约117—133平方米叠墅面积适中，兼顾总价控制和生活改善，高层产品户型选择丰富，适合多类型家庭选择！